

Смете вопреки

Чиновники Москвы рассчитывают сэкономить на реновации за счет застройщиков



Фото: Дмитрий Коротаев / Коммерсантъ

05.05.2017

Федеральный закон о реновации старого жилья еще не принят, но в мэрии Москвы уже обсуждают, как задействовать девелоперов в программе по переселению жителей города. Среди возможных вариантов — использование сторонних компаний в качестве генподрядчиков при квартальной застройке. По информации "Ъ", власти города будут заключать контракты с теми, кто согласится строить по себестоимости или ниже на 15%. После 2020 года девелоперы смогут, как в прежней программе сноса, расселять москвичей за счет строительства дополнительного жилья. Хотя в официальных комментариях опрошенные "Ъ" компании говорят о ситуации нейтрально, в частных беседах они в один голос называют предложения невыгодными.

Мэр Москвы Сергей Собянин неоднократно заявлял, что первые три года программа реновации будет осуществляться за счет средств бюджета. На эти цели планируется выделить 300 млрд руб., а управлять стройкой и переселением будет специальный фонд реновации. Эти процессы власти намерены запустить после принятия законопроекта, находящегося сейчас на рассмотрении в Госдуме. Но в мэрии уже обсуждают механизмы привлечения сторонних застройщиков, сообщил "Ъ" один из чиновников.

По его словам, сейчас рассматривается возможность привлечения компаний в качестве

подрядчиков по строительству домов и социальной инфраструктуры при квартальной застройке. Для этого властям придется провести торги или запрос котировок. В таком случае, продолжает собеседник "Ъ", будет учитываться согласие строить по себестоимости либо на 15% ниже этого показателя. [Как сообщил "Ъ" 26 апреля](#), чиновники также не исключают выкуп у девелоперов части нераспроданных квартир для переселенцев, которым планируется выдать ключи уже этой осенью. Компаниям будет предложено продать городу площади ниже рыночной стоимости, добавляет чиновник.

В пресс-службе стройкомплекса Москвы подтвердили, что участие девелоперов в программе обсуждается, но не стали конкретизировать условия до принятия законопроекта и завершения голосования жителей по предварительному списку домов.

Голосование пройдет с 15 мая по 15 июня. В предварительный список попали 4,5 тыс. домов — почти вдвое меньше, чем исходно планировалось. Это результат активности москвичей, критикующих программу реновации. В мэрии рассчитывают, что закон будет принят Госдумой до конца весенней сессии. Но 2 мая спикер парламента Вячеслав Володин предложил продлить рассмотрение проекта закона только во втором чтении как минимум до конца июня, дождавшись итогов голосования и выработав нормы, защищающие права жителей. Противники реновации считают, что в существующем виде законопроект нарушает нормы Жилищного и Земельного кодексов ([см. "Ъ" от 4 мая](#)).

Директор по стратегическому развитию ФСК "Лидер" Павел Брызгалов оценивает среднюю себестоимость строительства жилья в Москве, без учета затрат на отделку квартир и дополнительную инженерию, в 40 тыс. руб. за кв. м. В MR Group называют цену в 40-50 тыс. руб. за кв. м. С учетом отделки себестоимость может достигать 65-70 тыс. руб., добавляет директор по развитию ГК "Гранель" Андрей Цвет.

Исходя из этого, на заявленные властями 300 млрд руб. можно построить совокупно около 4,6 млн кв. м жилья за три года, или 1,5 млн кв. м в год. Для сравнения: в 2016 году в Москве, по данным властей города, сдано 3,34 млн кв. м.

"Теоретически застройщики могут позволить себе в рамках программы строить по себестоимости, экономически эффективно для них это станет за счет обеспечения своего производства объемами строительства и оптимизации издержек", — считает Павел Брызгалов. При этом, продолжает он, разумно было бы разрешить девелоперам строить в рамках программы реновации дома, где часть квартир застройщики смогут реализовывать самостоятельно. Такой вариант обсуждается, но возможен за рамками первого этапа, то есть не ранее 2020 года, говорит чиновник мэрии. По его словам, могут быть два сценария: по каким-то кварталам город расселит жителей и отдаст девелоперу через торги площадку под застройку, где-то — застройщику придется самому этим заниматься, как это было в бытность мэром Юрия Лужкова. Глава "Главстрой Девелопмент" Иван Богатов отмечает, что теоретически такие проекты могли бы быть привлекательны, но только если власти Москвы сами разработают градостроительную документацию и построят инженерную и социальную инфраструктуру.

В новой программе реновации могут быть задействованы мощности ПИК и "Кроста", которые занимались расселением жителей по лужковской программе, считает один из собеседников "Ъ". В "Кросте" сообщили, что готовы и дальше реализовывать программу сноса устаревшего жилого фонда. В ПИК получить оперативно комментарий не удалось.

Хотя официально опрошенные "Ъ" застройщики отзываются о предложениях властей нейтрально, неофициально говорят, что механизмы участия девелоперов в программе экономически невыгодны. "Мэр обещает переселить жителей в жилье комфорткласса, а его нельзя построить за предлагаемую городом сумму", — говорит один из застройщиков. По

словам другого девелопера, помимо бизнес-составляющей есть социальный аспект (протесты населения, обязательства по строительству школ, детсадов и больниц) и политический фактор: так как программу курирует мэр, то власти во избежание тех же протестов горожан, переселяемых в новые квартиры, начнут жестко, через фонд реновации контролировать сроки строительства. Лучше не связываться с этой программой, резюмирует застройщик, а строить коммерческое жилье, привлекая средства дольщиков.

Халиль Аминов, Александра Мерцалова