



Кабмин одобрил строительство в фан-зоне у НСК «Олимпийский»

Правительство приняло решение построить в рамках подготовки к проведению чемпионата Европы по футболу 2012 года многоуровневое сооружение зоны гостеприимства на земельных участках госпредприятия «Ледово-тренировочный каток «Льдинка», малого госпредприятия «Теннисные корты» и госпредприятия «Гостиница «Спорт» (все находятся напротив НСК «Олимпийский» в Киеве).

Это закреплено постановлением Кабинета министров (№ 467) от 16 июня.

Данное предложение внесли Министерство по делам семьи, молодежи и спорта совместно с Национальным агентством по вопросам подготовки и проведения в Украине финальной части чемпионата Европы по футболу 2012 года.

В документе не указывается, будет ли многоуровневое сооружение построено на месте действующего катка и кортов, однако Нацагентство по ЕВРО-2012 должно предусмотреть в проекте оборудования зоны гостеприимства строительство на трех вышеуказанных участках после проведения футбольного чемпионата нового крытого ледово-тренировочного катка, зала игровых видов спорта и теннисных кортов.

Построенное многоуровневое сооружение Нацагентство должно передать в сферу управления Минсемьи. В сферу управления данного ведомства входят также и все указанные госпредприятия. Конкретное назначение сооружения в документе не указывается.

Кроме того, до конца 2010 года Минсемьи должно обеспечить завершение строительства крытого ледово-тренировочного катка в Киеве за счет бюджетных средств, выделенных на реализацию Государственной целевой социальной программы «Хоккей Украины».

Создана рабочая группа для подготовки предложений по вопросам земельной реформы

Группа призвана обеспечить внедрение программы экономических реформ на 2010-2014 годы. Соответствующее распоряжение размещено на сайте Президента Украины.

В частности, она должна будет решить вопросы совершенствования правового регулирования в сфере земельных отношений, создания прозрачного рынка земли, разработки эффективного механизма оборота земель сельскохозяйственного назначения, подготовки предложений по прекращению теневой приватизации таких земель.



Группе поручено в течение 10 дней разработать предложения по совершенствованию земельных отношений в Украине.

Ее руководителем назначен внештатный советник президента Павел Гайдучицкий. Всего в состав группы входит 16 человек.

Другим распоряжением президент создал межведомственную рабочую группу по анализу состояния соблюдения законодательства в сфере земельных отношений.

Группе поручено подготовить по результатам работы предложения по устранению выявленных нарушений и совершенствованию действующего законодательства в сфере земельных отношений, в том числе предотвращению теневой приватизации особо ценных земель.

Главой группы назначен замглавы Администрации президента Геннадий Васильев.

Строительный рог изобилия

Наши строители в фаворе, чего с ними давненько не случилось, во всяком случае за последнее время, с тех пор, как грянул кризис...



В ходе круглого стола состоялась первая в Украине презентация Программы выхода рынков недвижимости из кризиса «Основы политики для устойчивых рынков недвижимости. Принципы и рекомендации для развития сектора недвижимости страны», которая была разработана консультативной группой по рынку недвижимости Европейской экономической комиссии ООН при поддержке международной Федерации недвижимости FIABCI

Значимость таких факторов, как «доверие инвесторов к застройщикам», «требования к качеству и срокам» и самое главное – «репутация застройщиков», сегодня существенно возросла. Но, согласитесь, трудно поддерживать хороший имидж, когда вокруг целый арсенал препятствий, мешающих строительным делам мастерам выполнять свою непосредственную задачу – возводить новые объекты. Ситуация в недвижимости такова, что если оценивать нюансы, препятствующие интересам строительных компаний, то их природа в силу объективных и субъективных причин находится в плоскости интересов власти, и от этого никуда не деться. Значит, вывод очевиден – только переход от неформальных отношений с властью к цивилизованному взаимодействию сторон сможет если не упредить, то хотя бы минимизировать риски.

Как власти строителей возлюбили

Похоже, государственные мужи начинают осознавать, что важным условием защищенности застройщиков является лоббирование интересов строительных компаний. И на строителей как из рога изобилия посыпались заманчивые обещания, от которых невозможно отказаться. Верховная Рада выделила 1,04 млрд грн. из Стабилизационного фонда для обеспечения жильем льготных категорий и поддержки программы доступного жилья.

Не отстало и правительство, утвердив порядок использования в нынешнем году средств Стабилизационного фонда для обеспечения жильем нуждающихся, из них с целью финансирования строительства доступного жилья будет направлено более 900 млн грн.

Ажиотаж в строительной среде вызвало и продвижение Министерством регионального развития и строительства идеи освобождения строительных компаний, возводящих жилье, от НДС. По словам министра ведомства Владимира Яцубы, налог отменяют на строительные работы. В связи с такими светлыми перспективами аналитики рынка недвижимости, поверив обещаниям, тут же настроились на удешевление стоимости жилья за счет отмены НДС. Но, увы, резко уменьшить стоимость возводимого жилья за счет отмены НДС вряд ли выйдет. Проблема в том, что принятие законопроекта об освобождении от НДС компаний, ведущих строительство по долевым принципам, из-за ситуации с бюджетом возможно только в следующем, 2011 году. Так что обещанной отмены НДС еще дожидаться надо...

Оживление на рынке строительства вызвала и информация о том, что в самое ближайшее время правительство намерено решить вопрос о бесплатном предоставлении на местах площадок для доступного жилья. Об этом во всеуслышанное заявил **Премьер-министр Николай Азаров**. Ему вторил и **первый замминистра регионального развития и строительства Анатолий Беркут**, уверяя, что министерство – за бесплат-

ную выдачу застройщикам земельных участков для строительства доступного жилья. Вот только есть, оказывается, небольшая оговорка: «Мы гарантируем бесплатную передачу земли, если крупная компания-застройщик в течение последних трех лет строила не менее 100 тыс. кв. м жилья в комплексе с объектами социального назначения и инженерией». На практике это может означать только одно: мелким строительным компаниям можно не напрягаться, поскольку им в этом вопросе ничего не светит.

Существенным послаблением для застройщиков могло бы стать и претворение в жизнь планов по предоставлению им не просто участков для застройки, а участков с уже готовыми коммуникациями. Согласитесь, было бы логично, чтобы застройщики занимались непосредственно своими делами. На практике же, например в Киеве, перед началом строительства они заключают договор на левое участие в развитии социальной инфраструктуры и инженерных сетей столицы. Кроме этого, еще и дополнительно платят за строительство этих сетей по техническим условиям коммунальных предприятий. Когда объект проектируется, возникает проблема выдачи этих техусловий. Думается, это нонсенс, когда согласование и выдача технических условий поручены структурам, которые почему-то имеют монопольное право диктовать строителям, как нужно подключать кабели и трубы. Логично, что городские власти должны предоставить застройщикам точки подключения, но пока застройщики несут огромные затраты, оседающие в карманах частных инвесторов.

Стратегия существует!

18 июня нынешнего года в помещении Госкомпредпринимательства состоялся круглый стол на тему «Путь к устойчивому рынку недвижимости в Украине». Его организаторами выступили Европейская экономическая комиссия ООН, международная федерация недвижимости FIABCI, а с украинской стороны – Госкомпредпринимательство Украины, «FIABCI – Украина» и «Риэлторская палата Украины».

В ходе мероприятия состоялась первая в Украине презентация Программы выхода рынков недвижимости из кризиса «Основы политики для устойчивых рынков недвижимости. Принципы и рекомендации для развития сектора недвижимости страны», которая была разработана консультативной группой по рынку недвижимости Европейской экономической комиссии ООН при поддержке международной Федерации недвижимости FIABCI.

По мнению европейских аналитиков, анализ текущего экономического кризиса однозначно показал, что в числе его главных причин было именно несовершенство нормативных баз в финансовом секторе и в секторе недвижимости. Так, в частности, перед наступлением кризиса цены на недвижимость были искусственно раздуты, ипотечное кредитование было недостаточно контролируемым, финансовым рынком было дозволено разрабатывать сложные финансовые инструменты, суть которых понимали лишь немногие посвященные, кредитные риски были неадекватным образом смоделированы, а рейтинговые агентства не выполняли свою основополагающую функцию. Кроме того, инвесторы также не смогли правильно понять, какие финансовые инструменты они приобретали, а потребители не сумели оценить риски, сопутствовавшие приобретению собственности по завышенным ценам.

«Кризис высветил целый спектр проблем и продемонстрировал Европейской экономической комиссии (ЕЭК ООН) острую необходимость в реагировании на них путем выработки рекомендаций и оказания содействия развитию устойчивых рынков недвижимости в Европе», – отметил **исполнительный секретарь ЕЭК ООН Ян Кубиш**.

Такими рекомендациями стали «Принципы и рекомендации для развития сектора недвижимости страны». Сей фундаментальный документ предлагает обзор предпосылок для создания в стране надежного сектора недвижимости, который в свою очередь может способствовать достижению социальных и экономических целей.

Десять краеугольных принципов Программы, на первый взгляд, довольно просты. Это интегрированная законодательная основа, эффективные земельный регистр и кадастр, эффективность услуг, предпосылки для развития надежных рынков недвижимости, хорошее управление, устойчивое финансирование, транспарентность и переводы финансовых продуктов, объективная оценка имущества, обеспечение социальным жильем, обучение персонала и наращивание потенциала.

Надо сказать, что «Основы политики для устойчивых рынков недвижимости» – документ, признанный итоговой практикой нескольких между-

народных форумов на высшем уровне (Нью-Йорк, Рим, Женева), и предназначен он для минимизации последствий всемирного экономического кризиса для рынков недвижимости различных стран. Не случайно его презентация собралась вместе международных экспертов рынков недвижимости, представителей различных профессиональных ассоциаций в сфере недвижимости, владельцев ведущих украинских строительных компаний, компаний-инвесторов, руководителей крупных риэлторских инвестиционных и юридических фирм.

В ходе бурной дискуссии, свидетельствующей о том, что заданный деловой тон разговора задел присутствующих и каждому из них есть что сказать, были высказаны предложения по поводу усовершенствования законодательного и нормативного обеспечения функционирования рынка недвижимости и смежных с ним рынков. Была также создана рабочая группа из представителей органов власти и экспертов для обработки высказанных собравшимися предложений и подготовки необходимых документов для передачи их в органы законодательной и исполнительной власти.

Гладко было на бумаге

«Для того чтобы сделать жилье более доступным, надо максимально снизить его стоимость. А стоимость состоит из самого строительства, земли, коммуникаций, проектов, согласования данного проекта, отчислений в бюджеты на развитие инфраструктуры и самой прибыли застройщиков», – эти слова **главы строительной ассоциации Льва Парчуладзе** – настоящей «созвездной» затрат на строительство недвижимости. Но даже он не в силах охватить все нюансы рынка недвижимости. Один из основных – наличие (или отсутствие) финансовых средств.

Еще некоторое время тому назад большинство покупателей недвижимости составляли лица,

пользующиеся банковскими кредитами. Достаточно сказать, что по оценкам специалистов по недвижимости, каждая вторая покупка квартиры в новостройках осуществлялась при помощи кредитных средств. Но грянул кризис. Условия кредитования резко усложнились. Банки предпочитают иметь дело только с «белыми» зарплатами. На пороге нового летнего сезона кредиты на приобретение жилья в Украине предоставляли только 16 банков, да и то под довольно высокие проценты.

Весьма настроенно относятся эти финансовые учреждения и к строительным компаниям – с приходом кризиса последние стабильно фигурируют у банков в числе наиболее подверженных рискам заемщиков.

Можно ли преодолеть эту стену? Оказывается, можно, с выгодой как для частных инвесторов, так и для застройщиков. Вот что рассказал, например, один из участников презентации нового проекта выхода недвижимости из кризиса, **ведущий менеджер проектов строительной компании «Гранит» Сергей Лелека**: «С февраля нынешнего года мы вместе с «Акта банком» предложили желающим кредитование жилья с выгодными условиями: 30 % начального взноса и процентной ставкой 12–14 % годовых в гривне».

Примеров такого гибкого подхода к решению проблем недвижимости немного. С 1 июня во всех БТИ прекращена выдача справок-характеристик. Теперь вместо них для продажи недвижимости ее владельцу нужно получить выдержку из электронного Реестра прав собственности. Она тоже выдается в БТИ, но на бланке Минюста. Пока это нововведение, если судить по распространенным и изнервничавшимся посетителям столичного БТИ, ничего хорошего для участников рынка недвижимости не принесло. А вот мнение участника круглого стола, **президента Союза специалистов по недвижимости Украины Александра Рубанова**: «Замена справок-характеристик,

ранее выдававшихся БТИ при оформлении сделки купли-продажи недвижимости, на выдержки из Реестра прав собственности на недвижимое имущество усложнила и привела к удорожанию самой процедуры». Впрочем, по его словам, снижение спроса на жилье не оказало существенно влияния на стоимость 1 кв. м. Чего не скажешь о другом нововведении. Как известно, ВР приняла закон о противодействии отмыванию доходов, согласно которому при приобретении объектов недвижимости на сумму свыше 400 тыс. грн. (и прочих предметов «роскоши») покупатель автоматически попадает в «черный список» и источники его доходов тщательно проверяют. Больше всех от таких нововведений могут пострадать риэлторы. «Зачем покупателю обращаться в компанию, которая вынуждена его «сдать»? На мой взгляд, новых регуляторный акт приведет к уходу с рынка части легально работающих организаций», – считает г-н Рубанов.

Итогом круглого стола станет специальный документ, который предложит эффективные решения для развития рынка недвижимости в Украине. Ясно одно: всем игрокам данного сегмента нужно держаться вместе. К этому призвала, в частности, **заместитель председателя Государственного комитета Украины по вопросам регуляторной политики и предпринимательства Галина Яцишина**: «Ныне, как никогда, понятно, что для поиска эффективных путей выхода рынка недвижимости из кризиса всем нужно изменить правила игры. Нужно объединить усилия государства, застройщиков и инвесторов. Только при таком подходе государство, строительный бизнес и банковская система смогут плодотворно работать над формированием жизнеспособной строительной индустрии в Украине».

Надежда ГОРДИЕНКО

Отмена НДС на стройработы коснется только доступного жилья

Министр регионального развития и строительства Украины Владимир Яцуба уверен, что ко второму чтению в проект Налогового кодекса будет внесена норма по отмене уплаты налога на добавленную стоимость (НДС) на строительные работы при возведении исключительно доступного жилья.



«В Налоговый кодекс ко второму чтению будет внесена норма об освобождении от НДС строительства на строительство только доступного жилья», – сказал он на пресс-конференции, посвященной итогам работы министерства за первые 100 дней работы правительства.

Как сообщила ранее пресс-служба Минрегионстроя со ссылкой на Владимира Яцубу, строительные работы при возведении любого жилья в Украине могут быть освобождены от уплаты НДС. Соответствующая норма должна была быть внесена в проект Налогового кодекса Украины. Однако проект Налогового кодекса Украины (№ 6509), зарегистрированный в парламенте 15 июня 2010 года, такой нормы не содержит.

Правительство сократило скидку на аренду госимущества для среднего бизнеса

Правительство установило с 1 июля 2010 года до 1 января 2011 года 20 %-ную скидку при оплате аренды государственного недвижимого имущества для субъектов среднего бизнеса, оставив при этом прежнюю 55 %-ную скидку для малого бизнеса.

Это закреплено постановлением Кабинета министров (№ 440) от 16 июня.

Указанные скидки не распространяются на аренду помещений, находящихся в гособственности, с целью размещения в них пунктов продажи лотерейных билетов, пунктов обмена валюты, финучреждений, ломбардов, бирж, агентств недвижимости, банков, торговых объектов по продаже ювелирных изделий, антиквариата и оружия, а также мобильных операторов и интернет-провайдеров.

Кандидатура Руслана Крамаренко согласована на должность замглавы КГА

Кандидатура Руслана Крамаренко согласована на должность заместителя председателя Киевской городской администрации. Об этом сообщил источник в столичной городской администрации в четверг, 24 июня.

Как сообщалось ранее, заместитель главы Киевской городской администрации Денис Басс, который курировал вопросы экономики и инвестиций, уволен. Руслан Крамаренко ранее занимал должность замминистра по вопросам жилищно-коммунального хозяйства.

All inclusive для инвестора

Власти Севастополя намерены создать инвесторам максимально выгодные условия



В числе приоритетных направлений иностранного и отечественного инвестирования может быть строительство социальных, коммерческих и других объектов, в частности аэропорта «Бельбек»

В Севастополе разработают новую стратегию развития города и концепцию инвестиционного развития на ближайшие пять лет. Напомним, что для развития инвестиционной деятельности в городе уже открыт Севастопольский разрешительный центр и ведется работа по созданию управления, которое будет заниматься всеми вопросами, связанными с инвестициями.

По словам Валерия Саратова, концепция должна быть отработана уже до 5 июля, чтобы предложить документ для рассмотрения депутатами на очередное пленарное заседание. «Надо четко определить, что мы предлагаем для инвестора и как быстро он сможет компенсировать вложенные затраты. Это основное условие», – отметил он.

Участники заседания Комитета по экономическим реформам отметили также, что уже под-

Любовь ПРИВАЛОВА

8 кольорів палітри RAL (постійно доступні на склад!)

- RAL 9001 Білий
- RAL 7037 Сірий
- RAL 9006 Срібло
- RAL 7016 Антрацит
- RAL 8029 Мідний
- RAL 8017 Коричневий
- RAL 3011 Червоний
- RAL 6005 Зелений

Підвішена стійкість до УФ-випромінювання

MARLEY ВОДОСТІЧНІ СИСТЕМИ

Зроблено в Німеччині

Представництво ТМ MARLEY в Україні
тел.: +380 44 249 98 52, 249 98 62
www.orbital.ua